SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA :DEMANDA DE TERCERIA DE PROPIEDAD

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA

MARINA ARAUJO AQUINO, identificada con DNI. No. XXXX con dirección domiciliaria en XXXXXXXX del distrito de José Luís Bustamante y Rivero; señalando domicilio procesal en XXXXXXXX del Cercado de Arequipa y CASILLA ELECTRONICA No. XXXX. A Ud. en la mejor forma Digo:

Invocando Interés y Legitimidad para Obrar, recurro ante su rectitud en busca de Tutela Jurisdiccional efectiva.

1.- NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DE LOS DEMANDADOS:

1.1 La sociedad conyugal conformada por LUIS HONORIO VARGAS FARFAN y DOLORES BENITA PAREDES DE VARGAS. quienes tienen por dirección domiciliaria en XXXXXXXX distrito de Tiabaya, provincia y región Arequipa,

1.2 La sociedad conyugal conformada por FERNANDO JUSTO CUEVA CUEVA y PATRICIA ELIANA QUISPE VARGAS DE CUEVA, quienes tienen por dirección domiciliaria en XXXXXXXX del distrito, provincia y región Arequipa,

2.- OPORTUNIDAD

En aplicación a lo dispuesto por el artículo 534° del Código Procesal Civil, en adelante CPC, interpongo demanda de tercería de propiedad al momento de tomar conocimiento y antes de que se inicie el remate del bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 04005154 Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII sede Arequipa, el mismo que fuera afectado con una medida cautelar a través de la cual se ordenó trabar embargo en forma de inscripción, todo ello dentro del proceso principal que por Obligación de Dar Suma de Dinero, con N° de expediente 4316-2011 -0-040l-JR-CI-01, se viene tramitando ante su despacho.

3.- PETITORIO

3.1 Como pretensión principal, interpongo tercería de propiedad a efecto de que se disponga **la suspensión del proceso civil** Expediente Judicial N° 4316-2011-0-040 l-JR-CI-01 el mismo que se encuentra en etapa de ejecución, siendo que existe Resolución judicial N° 29 que ordena la ejecución forzada y por tanto se nombra peritos tasadores a efecto de determinar el valor y posterior remate del inmueble denominado terreno

rústico **“AÑASPATA GRANDE”,** con Unidad Catastral N° 20198, ubicado en el distrito José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa, cuyos linderos, áreas, medidas perimétricas y derecho de propiedad constan inscritos en la Partida Registral N° 04005154, Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII sede Arequipa, terreno sobre el que se realizó el Proyecto de Habilitación denominado Urbanización Residencial **“LA ENCANTADA”,** como consecuencia:

3.2 Como Ira. pretensión accesoria, Solicito se reconozca mi derecho de propiedad, en oposición a los litigantes del presente proceso principal, respecto de los bienes inmuebles denominados:

Lote N” 21 de la Mzna. “B”, que tiene un área de **160.00 m2,** que forma parte del Proyecto de Habilitación Urbanización Residencial “La Encantada” el mismo que se desarrolla en el terreno rústico **“AÑASPATA GRANDE”,** cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

- Por el Frente, con propiedad de herederos de Mateo Melchor Velarde Sosa con Av. 2 de por medio con 8.00 mi.
- Por el costado Derecho entrando con el Lote N° 22 de la Manzana “B”, con 20.00 mi.
- Por el costado Izquierdo entrando con el Lote N° 20 de la Manzana “B”, con 20.00 mi.
- Por el Fondo con el lote N° 18 de la manzana “B”, con 8.00 mi.

Lote N° 22 de la Mzna. “B”, que tiene un área de **180.00 m2,** que forma parte del Proyecto de Habilitación Urbanización Residencial “La Encantada” el mismo que se desarrolla en el terreno rústico **“AÑASPATA GRANDE”,** cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

- Por el Frente, con propiedad de herederos de Mateo Melchor Velarde Sosa con Av. 2 de por medio con 9.00 mi.
- Por el costado Derecho entrando con el Lote N° 23 de la Manzana “B”, con 20.00 mi.
- Por el costado Izquierdo entrando con el Lote N° 21 de la Manzana “B”, con 20.00 mi.
- Por el fondo con el lote N° 16 y 17 de la manzana “B”, con 9.00 mi.

3.3 Como segunda pretensión accesoria, solicito se me **excluya de la ejecución de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción** concedida en el Expediente número 4316-2011- 35-0401-JR-CI-01 y que recayó en el terreno denominado Añaspata Grande UC 20198-Arequipa inscrito en la partida registral número 04005154 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII sede Arequipa.

4.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

4.1 Con fecha 06 de abril de 2008, ante Notario Público Javier Rodríguez Velarde, los demandados Fernando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, adquirieron por compraventa el bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° 04005154, materia de sub litis,

de sus anteriores propietarios los señores Dolores Benita PAREDES de VARGAS y Luis Honorio VARGAS FARFAN, dicha compraventa fue inscrita en el asiento C00003, de la referida Partida Registral. Tal como se acredita con el Literal actualizado que adjunto.

4.2 Con fecha 01 de setiembre del 2008 celebramos con los demandados Femando Justo Rodríguez Rodríguez y su esposa Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, un contrato verbal de obligación de enajenar dos bienes inmuebles futuros en el Proyecto de Habilitación Urbana denominado Urbanización Residencial "La Encantada" que vienen ejecutando y con consentimiento de los vendedores a cuenta del precio de pago de los mismos deposité la suma de SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO 00/100 NUEVOS SOLES (S/ 69,325.00) en efectivo en la Cuenta N° 0011-0220-14-0200666980 del Banco Continental con N° de operación 000000102 del que son titulares los vendedores.

4.3 Con fecha 13 de octubre de 2008 también a cuenta del precio de pago de la compra venta referida supra deposité la suma de CUARENTA Y OCHO MIL 00/100 NUEVOS SOTES (S/ 48,000.00) en efectivo en la Cuenta N° 0011-0220-14-0200666980 del Banco Continental con N° de operación 000000137 del que son titulares los vendedores.

4.4 Por lo que a mérito de los pagos efectuados líneas arriba, con fecha 13 de octubre del 2008 a través de contrato privado de Compra Venta de bien futuro con firmas certificadas por Notario Público Dra. Elsa Holgado de Carpió (fecha cierta), celebrado con los vendedores Fernando Justo Rodríguez Rodríguez y su esposa Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, en adelante El Contrato, **adquirí la propiedad de dos lotes de terreno;** por lo que en la cláusula SEGUNDA del contrato se precisó que según el proyecto de ése entonces se denominaban:

- Lote N° 03 de la Mzna. "B", que tiene un área de **160.00 m2,** que forma parte del Proyecto de Habilitación Urbanización Residencial "La Encantada" el mismo que se desarrolla en el terreno rústico **"AÑASPATA GRANDE",** cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

. Por el Frente, con la avenida 2, con 8.00 ml.

. Por el costado Derecho entrando, con el Lote N° 04 de la Manzana "B", con 20.00 ml.

. Por el costado Izquierdo entrando, con el Lote N° 02 de la Manzana "B", con 20.00 ml.

. Por el Fondo con el lote N° 28 de la manzana "B", con 8.00 ml.

- Lote N° 05 de la Mzna. "G", que tiene un área de **180.00 m2,** que forma parte del Proyecto de Habilitación Urbanización Residencial "La Encantada" el mismo que se desarrolla en el terreno rústico **"AÑASPATA GRANDE",** cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

. Por el Frente, con la avenida 2, con 10.00 ml.

. Por'el costado Derecho entrando, con el Lote N° 04 de la Manzana "G", con 18.00 ml.

. Por el costado Izquierdo entrando, con el Lote N° 06 de la Manzana "G",

con 18.00 ml.

. Por el Fondo, con el lote N° 03 de la manzana “G”, con 10.00 ml.

De acuerdo a la cláusula TERCERA de El Contrato, el precio pactado por la compraventa de los inmuebles fue fijado: Por el Lote N° 03 de la Manzana “B” en USA $ 21,600.00 (veintiún mil seiscientos con 00/100 dólares americanos) y por el Lote N° 05 de la Manzana “G” en USA $ 24,375.00 (veinticuatro mil trescientos setenta y cinco con 00/100 dólares americanos), los mismos que LOS VENDEDORES declararon haber recibido el valor total de ambos terrenos.
De la cláusula CUARTA de **El Contrato,** se tiene que los contratantes pactaron que la compraventa se encuentra sometida a condición suspensiva de que el materia de contrato llegue a consolidarse, de conformidad con los artículos 1534 y 1535 y demás del Código Civil, Dicha existencia se consolidará con la Resolución Municipal de Recepción de Obras a expedirse por al Municipalidad Distrital de José Luís Bustamante y Rivero, la cual será obligación de LOS VENDEDORES, inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble. Acotando también que será obligación de los vendedores la obtención de la Resolución de Aprobación del Proyecto de Habilitación Urbana, su inscripción e independización de los lotes en el Registro de Propiedad Inmueble, así como de la Resolución de Recepción de Obras correspondiente.
En la Cláusula QUINTA de El Contrato se pactó...Que la posesión del terreno será entregada una vez que se hayan concluido las obras físicas, y;
En la Cláusula Sexta de El Contrato LOS VENDEDORES declararon que sobre el predio que transfieren no existen cargas ni gravámenes o medida alguna que pueda limitar o impedir la libre transferencia del mismo.
4.5 Con fecha 11 de noviembre de 2010, la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero emitió la Resolución de Gerencia número 951-2010-GDU/MDJLBYR, que aprueba la Habilitación Urbana sobre el terreno rústico denominado Añaspata Grande inscrito en la Partida Registral N° 04005154 del Registro de Predios de la Zona Registral XII sede Arequipa, la misma que contiene el cuadro general de áreas y los planos correspondientes a cada manzana así como los lotes que las conforman, asimismo se establece el área, ubicación y medidas perimétricas de cada uno de ellos de modo tal que se pueden identificar e individualizar perfectamente.

4.6 Los demandados Fernando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, en mérito a lo descrito supra y en cumplimiento de la Cláusula QUINTA de EL Contrato...a fines de noviembre del 2010 me entregaron la posesión de los dos lotes que fueron objeto de compra venta con la indicación de dichos lotes habían sufrido cambio en su nomenclatura por motivo de la Aprobación de la Habilitación Urbana referida y que los mismos a partir de dicha habilitación urbana en adelante se denominan: Lote N° 21 y Lote N° 22 de la Manzana “B” con las mismas áreas indicadas y en el mismo lugar donde estuvieron ubicadas inicialmente sobre la Av. 2. quedando las partes en regularizar más

adelante. Tomo conocimiento que en base a la Habilitación Urbana aprobada LOS VENDEDORES, también celebraron contratos de compraventa con otras personas tales como Pedro Pacheco Caveroi, Helbert Edwin Ayala Ayala2, Carmen Julia Ochoa Cáceres[1] [2] [3], Luis Enrique Mancilla Merma[4], Tulio Alfredo Rivera Oviedo[5] y otros, y que éstos ya habían iniciado sus procesos de tercería ante su despacho y que en los 5 casos se ha emitido **SENTENCIAS** que declararon **FUNDADA** las demandas de Tercería, Siendo que en el I^{o} caso se ha emitido **Sentencia de Vista** 208-202 por la Ira. Sala Civil que **CONFIRMÓ** la sentencia, los casos 2^{o} y 5^{o} se encuentra en apelación en la 1SC y en los casos 3^{o} y 4^{o} las sentencias han **quedado CONSENTIDAS. Al haberse rechazado la apelación**

4.7 Con fecha 10 de noviembre de 2011, mediante Resolución N° 01-2011, el Juez del Primer Juzgado Especializado Civil del Módulo Corporativo Civil I, dentro del proceso cautelar Expediente N° 4316-2011-35-040 l-JR-CI-01 incoado por los señores Dolores Benita PAREDES de VARGAS y Luis Honorio VARGAS FARFAN, dispuso la inscripción del embargo en forma de inscripción sobre el inmueble inscrito en la Partida Registral N° 04005154 (asiento D00010), del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral XII sede Arequipa, inmueble que en atención de los fundamentos de hecho expuestos por los solicitantes de la medida cautelar, se presumió de propiedad exclusiva de los demandados Femando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, siendo de interés del presente proceso demostrar que lo expuesto por los solicitantes de la medida cautelar en dicho expediente respecto de la propiedad del inmueble afectado, se contradice con la realidad, ya que dicho inmueble a la fecha de dación de la medida cautelar y en la actualidad se encuentra sometido bajo el régimen de la copropiedad.

4.8 Tal como lo indiqué líneas arriba, que con motivo de la emisión de la Resolución de Gerencia N° 951-2010-GDU/MDJLBYR por parte de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivera, que aprobó la Habilitación Urbana sobre el terreno rústico denominado Añaspata Grande y conforme a lo indicado en el punto 4.6 precedente; regularizamos el cambio de nomenclatura de los lotes que adquirí mediante el CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO de fecha 31 de diciembre del 2014, el mismo que fue perfeccionado mediante la Escritura Pública de Compra Venta N° 2325, otorgada por los VENDEDORES: Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez a favor de la COMPRADORA: Marina ARAUJO AQUINO, por ante Notario Público Dr. Javier Rodríguez Velarde con fecha 17 de abril del 2018; y que en la clásula PRIMERA se precisa que LOS VENDEDORES como propietarios del terreno rústico denominado “AÑASPATA GRANDE” inscrito en la Partida N° 04005154 del Registro de la Propiedad Inmueble de los registros públicos de Arequipa, vienen desarrollando un Proyecto de Habilitación Urbana denominada Urbanización Residencial “La Encantada”, la cual cuenta con

Aprobación de Expediente Técnico de Habilitación Urbana con Resolución de Gerencia N° 951-2010-GDU/MDJLBYR de fecha 11 de noviembre del 2010. En la cláusula SEGUNDA del contrato se precisó que dentro del Proyecto referido se encuentran los lotes:

a)Lote N" 21 de la Mzna. **"B",** con un área de **160.00 m2,** con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

. Por el Frente, con propiedad de herederos de Mateo Melchor Velarde Sosa con Avenida 2 de por medio con 8.00 ml

. Por el costado Derecho entrando con el Lote N° 22 de la Manzana "B", con 20.00 ml.

. Por el costado Izquierdo entrando con el Lote N° 20 de la Manzana "B", con 20.00 ml.

. Por el Fondo con el lote N° 18 de la manzana "B", con 8.00 ml.

b) Lote N° 22 de la Mzna. "B", con un área de **180.00 m2,** con los siguientes linderos y medidas perimétricas: - —

. Por el Frente, con propiedad de herederos de Mateo Melchor Velarde Sosa con Avenida 2 de por medio con 9.00 ml. ==========

. Por el costado Derecho entrando con el Lote N° 23 de la Manzana "B", con 20.00 ml.

. Por el costado Izquierdo entrando con el Lote N° 21 de la Manzana "B", con 20.00 ml.

. Por el fondo con el lote N° 16 y 17 de la manzana "B", con 9.00 ml.

[que son justamente los lotes cuya exclusión de la ejecución de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción se solicita en el PETITORIO.]

En la cláusula CUARTA de la **Escritura,** se reitera que el contrato esta sometida a condición suspensiva de que el bien materia de venta llegue a consolidarse, de conformidad con los Arts. 1534 y 1535 y demás del Código Civil. Dicha existencia se consolidará con la Resolución Municipal de Recepción de Obras expedida por la Municipalidad...

4.9 Consecuentemente de lo acontecido fluye que El Contrato surtió efecto para ambas partes desde el momento en que el inmueble objeto de la compraventa llegó a tener existencia física, condición que se cumple en el momento en el que, la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero emite la Resolución de Gerencia N° 951-2010-GDU/MDJLBYR, que aprueba la Habilitación Urbana a la que hace referencia el numeral 4.5, la misma que contiene el cuadro general de áreas y los planos correspondientes a cada manzana así como los lotes que las conforman, dentro de la cual se encuentra comprendida la manzana "B" y dentro de ella los lotes 21 y 22, los mismos que fueron objeto de compraventa, perfeccionado ya en la escritura pública, tal como se podrá verificar en el Informe que la Municipalidad de José Luis Bustamante y Rivero emitirá a su despacho.

4.10 Por lo que el sentido del texto de la cláusula cuarta que señala: "(...) *Dicha existencia se consolidará con la Resolución Municipal de Recepción de obras expedida por la Municipal Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, la cual será obligación de LOS VENDEDORES, inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble, de la Oficina de los Registros Públicos de Arequipa. ",* deberá de ser interpretada en el sentido de que la emisión de dicha resolución sólo tendrá el fin de afianzar, asegurar o dar mayor solidez al ya cumplimiento de la condición suspensiva de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1534 del Código Civil; Pues, en ese sentido se orientan los considerandos sétimo y noveno de la Casación número 2942-2013-Lima, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República[6], en el sentido de

Casación número 2942-2013-Lima, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, emitida con fecha 22 de setiembre de 2014.
Considerando: (...)

Sétimo: Que, no existe duda entonces que lo que prima es el pacto entre las partes, en virtud a la autonomía privada de los contratantes que reconoce nuestro ordenamiento civil; sin embargo, dicha autonomía tiene un límite que es la no contravención a las normas imperativas. En el caso concreto, es cierto que lo pactado en la Minuta de Compraventa de Bien Futuro de fecha uno de marzo de dos mil dos obliga a las partes conforme a lo que allí se estipula, sin embargo, cabe preguntamos si lo normado en el artículo 1534 del Código Civil puede ser considerado o no norma imperativa que limite los alcances del pacto entre las partes o si existe alguna otra norma que restrinja lo acordado libremente por los contratantes. Este es un aspecto que no ha sido analizado por la Sala Superior, que si bien conviene en privilegiar el acuerdo privado omite analizar la naturaleza de la norma contenida en el artículo 1534 ya citado. que si bien no existe duda que lo que prima es el pacto entre las partes, en virtud a la autonomía privada de los contratantes que reconoce nuestro ordenamiento civil; **sin embargo, dicha autonomía tiene un límite que es la no contravención a las normas imperativas** por tanto debe de definirse si el artículo 1534 del Código Civil puede ser considerado o no norma imperativa que limite los alcances del pacto entre las partes. Asimismo, las cláusulas de El Contrato deben ser interpretadas de manera sistemática a fin de evitar cualquier asomo de duda o contradicción que pudiera existir en la manifestación de la voluntad de las partes, **pues no sería congruente considerar que en un mismo acto jurídico las partes se someten a los alcances de una norma material específica, para luego afirmar que rige de forma preferente el pacto entre ellas.**

4.11 Asimismo, de acuerdo a lo señalado en la cláusula sexta de la Escritura se hace mención a que el único gravamen que pesa sobre el inmueble a la fecha de celebración de la compraventa, es la hipoteca constituida a favor del Banco Continental, la misma que de acuerdo al

compromiso de las partes sería levantada inmediatamente realizada la independización de los lotes, conformantes del Proyecto de Habilitación Urbana, habilitación que fue aprobada con Resolución de Gerencia N° 951-2010-GDU/MDJLBYR, tal como lo señalamos en el numeral 4.5

4.12 En razón de lo descrito en los puntos anteriores a partir del 13 de octubre del 2008, fecha en la que adquirí los lotes que en la actualidad se signan como Lotes N° 21 y 22, ubicados en la manzana "B", se constituyó inmediatamente un régimen de copropiedad en el terreno matriz al amparo del artículo 969 del Código Civil, adquiriendo la demandante todos los atributos del derecho de propiedad, establecidos en el artículo 923 del referido Código, derecho que según lo expuesto fue adquirido con anterioridad al otorgamiento de la medida cautelar que ordena el embargo y por lo mismo el bien inmueble no puede responder por las obligaciones personales de los codemandados y por tanto los derechos adquiridos por la recurrente deberán ser excluidos de la medida cautelar y de la ejecución.

4.13 Vale señalar que en razón de lo establecido por el Sétimo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República que estableció como precedente judicial vinculante que "En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso I° del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo", en consecuencia la omisión de inscripción de la propiedad adquirida según detalle contenido en el contrato de compraventa de fecha 22 de junio de 2011, no impide el ejercicio de los atributos propios de la propiedad y no resulta exigible para acreditar nuestra propiedad. Dentro de este contexto y en razón de lo expuesto solicitamos se declare fundada la presente demanda.

5.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

5.1 La propiedad es "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley", así lo dispone el artículo 923 del Código Civil, el cual solo puede ser limitado en razón de necesidad y utilidad públicas o de interés social, tal como lo dispone el artículo 925 del C.C., por tanto el ejercicio de tales atributos no pueden ser limitado por actos de terceros por tal motivo, aquél que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados tal como lo dispone el artículo 924 del Código Civil.

5.2 El régimen de copropiedad se constituye tal como lo señala el artículo 969 del Código Civil como consecuencia de que un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, tal como se evidencia en el presente caso, ya que el bien inmueble denominado Afiaspata Grande, en el cual se

desarrolla el Proyecto de Habilitación Urbana denominado La Encantada, el mismo que fue impulsado y desarrollado por los codemandados Femando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, con el fin de vender cada uno de los lotes conformantes de dicho proyecto, ello tiene sustento en el contrato de compraventa de bien inmueble celebrado entre los mencionados y la recurrente, así como los demás adquirientes de los demás lotes y que muchos de ellos ya iniciaron procesos de tercería en los que se ha declarado fundado la demanda.

5.3 La tercería según lo previsto en el artículo 533 del Código Procesal Civil se entiende con el

demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes. En el presente caso, acredito que soy copropietaria del bien inmueble materia de embargo, ya que adquirí la propiedad de los lotes 21 y 22 ubicados en la manzana "B", del Proyecto denominado La Encantada, desarrollado sobre el terreno denominado Añaspata Grande inscrito en la Partida Registral N° 04005154, a través de contrato de compraventa de fecha 13 de octubre del 2008, el mismo que reúne las características establecidas en el numeral 3 del artículo 245 del Código Procesal Civil.

5.4 Artículo 534 del Código Procesal Civil que establece que la tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien. En el presente caso, la tercería se inteipone antes de que se remate el bien de nuestra propiedad.

5.5 La tercería de propiedad tiene como fin evitar que un tercero propietario (la demandante) pueda ser perjudicado por deudas que no son suyas (que corresponden exclusivamente a los codemandados Femando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez) y que no le corresponde cancelar. Por ello, el tercerista, tal como lo dispone el artículo 535 del Código Procesal Civil, en la etapa postulatoria debe acreditar que el bien afectado sea de su propiedad con documento público o privado de fecha cierta, que en nuestro caso se traduce en la existencia del contrato de compraventa de fecha 13 de octubre del 2008, el mismo que reúne los requisitos establecidos en el artículo 245, numeral 3 del Código Procesal Civil, en ese mismo sentido se pronuncia la Suprema en la Sentencia de Casación N° 3312-2013-Junín y en la Sentencia Casatoria N° 648-2016-Huara, emitida el 17 de enero de 2017.

5.6 Precedente Vinculante establecido en el VII Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República que estableció que "En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil, en concordancia con los artículos 949 y 1219 inciso I^{o} del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.";

6. - VÍA PROCEDIMENTAL El artículo 486, inciso 5 del CPC establece que *"Se tramitan en proceso abreviado los siguientes asuntos contenciosos: (...) 5.- Tercería. ",* razón por la cual el presente proceso se tramitará en la vía del proceso abreviado.

7. COMPETENCIA

Es competente el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de

Justicia de Arequipa por conocer el proceso principal.

8. - MONTO DEL PETITORIO

Debido a la naturaleza de la pretensión no es apreciable en dinero.

9. - REQUISITO ESPECIAL DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA

El Artículo 535 del Código Procesal Civil establece que *"La demanda de tercería no será admitida si no reúne los requisitos del Articulo 424 y, además,* ***si el demandante no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta, en*** *su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar. "*

De esta manera, como medio de prueba y anexo a la presente demanda presento:

9.1 Contrato de compraventa de bien futuro, de fecha 13 de octubre del 2008, que obra en documento privado de fecha cierta, según lo dispuesto por el artículo 245 numeral 3 del Código Procesal Civil, al cumplirse con Certificar las firmas ante Notario Público de Arequipa Dra. ELSA HOLGADO DE CARPIO de fecha 13 de octubre del 2008.

9.2 Escritura Pública de Compra Venta N° 2325, otorgada por los VENDEDORES: Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez a favor de la COMPRADORA: Marina ARAUJO AQUINO, por ante Notario Público Dr. Javier Rodríguez Velarde con fecha 17 de abril del 2018, que contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Futuro de fecha 31 de diciembre del 2014, instrumento público a través del cual se deja constancia de FE DE CANCELACION: en el que LOS VENDEDORES declaran haber recibido a su entera satisfacción por los lotes 21 y 22 de la mzna. "B" en total US$ 45,975.00 (cuarenta y cinco mil novecientos setenta y cinco con 00/100 soles) en cancelación del total del precio de la venta. Ha mismo se ha cumplido con las obligaciones tributarias como el pago del Impuesto al Patrimonio Predial, también se ha cumplido con pagar los Impuestos de Alcabala por cada uno de los predios adquiridos. De esta manera, para el presente caso no es necesario otorgar garantía suficiente, salvo que su despacho considere lo contrario.

10. - MEDIOS PROBATORIOS: Ofrezco los siguientes:

1. Copia del Deposito en efectivo en la Cuenta N° 0011 -0220-14-0200666980 del Banco Continental con N° de operación 000000102 del que son titulares los vendedores Femando Justo Rodríguez Rodríguez y

esposa de fecha 01 de setiembre del 2008, con el que acredito que deposité la suma de SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO 00/100 NUEVOS SOLES (S/ 69,325.00) como pago a cuenta de los 2 lotes de terrenos futuros en el

Proyecto de Habilitación Urbana denominado Urbanización Residencial "La Encantada" en cumplimiento de la compra venta verbal contratada, reconocida por lo indicado en el punto 5.

2. Copia del Deposito en efectivo en la Cuenta N° 0011-0220-14-0200666980 del Banco Continental con N° de operación 000000137 del que son titulares los vendedores Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa de fecha 13 de octubre del 2008, con el que acredito que deposité la suma de CUARENTA Y OCHO MIL 00/100 NUEVOS SOLES (S/ 48,000.00) en pago total de los 2 lotes de terrenos futuros en el Proyecto de Habilitación Urbana denominado Urbanización Residencial "La Encantada" en cumplimiento de la compra venta verbal contratada, lo que ha sido reconocido mediante escritura pública indicada en el punto 5.

3. Copia del Contrato Privado de Compra Venta de bien futuro con firmas certificadas por Notario Público Dra. Elsa Holgado de Carpió de fecha 13 de octubre del 2008 (fecha cierta), con el que acredito que en ésa fecha celebramos con los vendedores Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, dicho Contrato, por el que **adquirí la propiedad de dos lotes de terreno;** en ése momento signados como: Lote N° 03 de la Mzna. "B", de 160.00 m2, de área y Lote N° 05 de la Mzna. "G", de 180.00 m2 de área; [hoy denominados Lotes N° 21 y 22 de la manzana "B"] que forman parte del Proyecto de Habilitación Urbanización Residencial "La Encantada" el mismo que se desarrolla en el terreno rústico **"AÑASPATA GRANDE",** inscrito en la Partida Registral N° 04005154 del Registro de Predios de la Zona Registral XII sede Arequipa, habilitación urbana que fue aprobada con la Resolución de Gerencia número 951-2010- GDU/MDJLBYR, emitida por la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, con fecha 10 de noviembre de 2010, fecha desde la cual dichos lotes llegan a tener existencia real. Cuyo original está en poder de los demandados Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa, quienes se quedaron con él cuando otorgaron la escritura pública indicada en el punto 5.

4.Resolución de Gerencia N° 951-2010-GDU/MDJLBYR de fecha 11 de noviembre de 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, con el que acredito que a través de ella se aprobó la Habilitación Urbana sobre el terreno rústico denominado Añaspata Grande inscrito en la Partida Registral N° 04005154 del Registro de Predios de la Zona Registral XII sede Arequipa, la misma que contiene el cuadro general de áreas y los planos correspondientes a cada manzana así como los lotes que las conforman, asimismo se establece el área, ubicación y medidas perimétricas de cada uno de los lotes de modo tal que se pueden identificar e individualizar perfectamente cada uno de los lotes, con el que se acredita también que los lotes que adquirí llegaron a tener existencia física en dicha fecha y que en consecuencia el contrato surtió efecto para

ambas partes a partir de ese momento, asimismo se sustenta el hecho de que en el inmueble afectado por la medida cautelar de embargo en forma de inscripción, se encuentra bajo un régimen de copropiedad, ya que los codemandados Femando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, obtuvieron dicha habilitación con la finalidad de vender los lotes resultantes de la habilitación urbana, como en efecto lo han hecho.

5. Testimonio Fotostático Notarial de la Escritura Pública de Compra Venta N° 2325, otorgada por los VENDEDORES: Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez a favor de la COMPRADORA: Marina ARAUJO AQUINO, por ante Notario Público Dr. Javier Rodríguez Velarde con fecha 17 de abril del 2018, que contiene y perfecciona el Contrato de Compra Venta de Bien Futuro de fecha 31 de diciembre del 2014, instrumento público a través del cual se deja constancia de FE DE CANCELACION: en el que LOS VENDEDORES declaran haber recibido a su entera satisfacción por los lotes 21 y 22 de la mzna. "B" en total US$ 45,975.00 (cuarenta y cinco mil novecientos setenta y cinco con 00/100 soles) en cancelación del total del precio de la venta de dichos lotes que forman parte del Proyecto de Habilitación Urbana denominado Urbanización Residencial "La Encantada", que se ejecuta sobre el terreno rústico denominado "AÑASPATA GRANDE" ubicado en el distrito de José Luís Bustamante y Rivero inscrito en la Partida N° 04005154 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, la cual cuenta con aprobación de Habilitación Urbana con Resolución de Gerencia N° 951-2010-GDU-/MDJLBYR de fecha 11/11/2010. Se deja constancia también que se ha cumplido con las obligaciones tributarias como el pago del Impuesto al Patrimonio Predial, también se ha cumplido con pagar los Impuestos de Alcabala por cada uno de los predios materia de compra venta.

6. Informe de la Municipalidad Distrital de José Luis Bustamante y Rivero, respecto de la Habilitación Urbana aprobada con Resolución de Gerencia número 951-2010-GDU/MDJLBYR, del 11 de noviembre del 2010, con su cuadro general de áreas y planos respectivos, debiendo adjuntarse copia certificada de dichos documentos; para cuya remisión deberá cursarse el oficio respectivo, señalar que la manzana B, forma parte de la mencionada habilitación urbana, así como cumpla con precisar que el lote 21 y 22 forman parte de la manzana "B"

7. Copia de la Sentencia de primera Instancia, Sentencia de Vista y Resolución N° 29 que RESUELVE Dar Inicio a la Ejecución Forzada expedidas en el expediente N° 4316-2011-0- 0401-JR-CI-01, con los que acredito que dicha proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero se viene tramitando ante su despacho y que su estado es el de ejecución. Lo que debe ser corroborado con la visualización que se hará del expediente en mención.

8. Copias de las Sentencias en primera instancia emitidas en los expedientes N° 665-2018-0- 0401-JR-CI, N° 667-2018-0-0401-JR-CI, N° 758-2018-0-0401-JR-CI-01, N° 761-2018-0-0401- JR-CI-01, N° 980-2018-0-040 l-

JR-Cl-01 con los que se acredita que su despacho RESOLVIÓ Declarar FUNDADA las demandas de tercería incoadas y en el caso del Exp. 665-2018-0-0401- JR-CI-01, ha sido CONFIRMADA por la Sentencia de Vista N° 208-2020; lo que puede ser corroborado con la visualización que debe hacer el juzgado del expediente en mención, a efecto de evidenciar que el inmueble afectado con la medida cautelar de embargo en forma de inscripción se encuentra sujeto al régimen de copropiedad regulado por el artículo 969 del Código Civil, así como también se puede evidenciar que la existencia de los bienes inmuebles (lotes) como resultado de la Habilitación Urbana aprobada con Resolución de Gerencia número 951-2010-GDU/MDJLBYR, existieron físicamente a partir de la fecha de la aprobación de la habilitación urbana.

9. Comprobantes de Pago del Impuesto Predial y arbitrios del año 2015 al 2020 que demuestran el ejercicio de uno o varios atributos del derecho de propiedad sobre los lote 21 y 22 de la manzana "B" de la Urb. La Encantada, tales como el uso, el goce o disfrute de nuestra propiedad.

10. Comprobantes de Pago del Impuesto de Alcabala de la Municipalidad Distrital de José Luís Bustamante y Rivero con los que acredito que como propietaria de los Lotes B-21 y B-22 de la Urb. La Encantada pagué a dicha comuna en fecha 01 de agosto del 2017.

11. Acta Notarial, que contiene la certificación de que en el terreno denominado Añaspata Grande registrado en la Partida Registral N° 04005154, en la que se deja constancia de la existencia de obras concluidas de habilitación urbana como son: pistas asfaltadas, veredas, instalaciones de alumbrado eléctrico, de agua y desagüe en toda su extensión y asimismo se observa terrenos cercados, construcciones de material noble como las que se evidencian en el lote 4, de la manzana "E", muchas de en proceso de construcción o totalmente terminada, ya sea de uno, dos, tres o cuatro pisos, además de cancha sintética para fulbito y lavadero de autos, con lo cual se sustenta la existencia física del bien.

12. Copia Literal del Asiento D00010 de la Partida Registral N° 04005154 del Registro de Predios de la Zona Registral XII sede Arequipa, a través de la cual se puede verificar que el inmueble fue afectado con la medida cautelar que determina el embargo en forma de inscripción, con fecha posterior a la fecha en que adquirimos la propiedad del lote 4 de la manzana "E", que fue el 22 de junio de 2011 y el embargo se inscribió con fecha 10 de noviembre de 2011.

13. Reporte del CDG (constancia de Existencia de proceso) del Exp. 4316-2011-0-0401-JR-CI- 01, que se sigue ante el I^{O} Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

14. En mérito a la Constancia anterior, el Expediente 4316-2011-0-0401-JR-CI-01, que se siguió ante el I^{O} Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Especialista: Gonzales Lizarraga Shirley, Sobre obligación de dar Suma de Dinero, para ACREDITAR que la recurrente NO ES DEUDORA de los demandantes Luis Honorio VARGAS FARFAN-Dolores Benita PAREDES de Gal dos y que los únicos deudores de los mismos son:

Femando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez. Para cuyo efecto su despacho oficiará a dicho juzgado para que le remita el expediente indicado.

11.-ANEXOS

1-A Copia de mi Documento Nacional de Identidad.

1-B Copia del Deposito en efectivo en Cta. 0011-0220-14-0200666980 del Banco Continental de Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa del 01/09/2008, por S/ 69,325.00

1-C Copia del Deposito en efectivo en Cta. 0011-0220-14-0200666980 del Banco Continental de Femando Justo Rodríguez Rodríguez y esposa del 13/10/2008, por S/ 48,000.00

1-D Copia del Contrato Privado de Compra Venta de bien futuro con firmas certificadas por Notario Público Dra. Elsa Holgado de Carpió del 13 de octubre del 2008.

1-E Testimonio Notarial de la Escritura Pública de Compra Venta N° 2325 del 17/04/2018, otorgada por ante Notario Público Dr. Javier Rodríguez. Velarde.

1-F Copia de Sentencia de Ira Instancia, Sentencia de Vista y Resolución N° 29 que RESUELVE Dar Inicio a la Ejecución Forzada expedidas en el Exp. N° 4316-2011-0-040 l-JR-CI-01.

1-G Copias de Sentencias en primera instancia emitidas en los expedientes N° 665-2018-0-0401- JR-CI, N° 667-2018-0-0401-JR-CI, N° 758-2018-0-0401-JR-CI-01, N° 761-2018-0-0401-
JR-CI-01, N° 980-2018-0-0401-JR-CI-01 con los que se acredita que su despacho RESOLVIÓ Declarar FUNDADA las demandas de tercería incoadas y en el caso del Exp. 665-2018-0-0401-JR-CI-01, ha sido CONFIRMADA por la Sentencia de Vista N° 208-2020.

1-H Comprobantes de Pago del Impuesto Predial y arbitrios del 2015 al 2020

1-1 Comprobante de Pago del Impuesto de Alcabala de fecha 01/08/2017.

1-J Acta de Constatación Notarial del 12/02/2021 por Notaría Bolívar realizado en los lotes 21 y 22 de la Mz. B de la Urb. Residencial La Encantada del distrito de JLBYR.

1-K Copia Literal de la Partida Registral N° 04005154 del Registro de Predios de la Zona Registral XII sede Arequipa.

1-L Reporte del CDG (constancia de existencia de proceso) - Exp. 4316-2011-0-040 l-JR-CI-02

1-LL Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.

1-M Arancel judicial por derechos de notificación

POR LO EXPUESTO:

A UD. pido admitir a trámite la presente demanda.

OTROSI DIGO.- Admitida la presente y conforme con lo establecido por el

primer párrafo del artículo 536° del Código Procesal Civil, SOLICITO se digne **OFICIAR** al juzgado indicado ORDENANDO la SUSPENSIÓN del proceso que se tramita con Exp. 04316-2011-0-0401-JR- CI-01, que se sobre obligación de dar suma de dinero siguen: Luis Honorio VARGAS FARFAN y Dolores Benita PAREDES de VARGAS en contra de los deudores: Femando Justo Rodríguez Rodríguez y Patricia Eliana QUISPE Vargas de Rodríguez, hasta que su despacho resuelva la presente.

OTROSI DIGO.- Que delego las facultades generales de representación, a que se refiere el artículo 80° del C.P.C. , al Dr. XXXXXXXXXXX con registro CAA. No. XXXX y declaro estar instruido acerca de sus alcances, en cuanto al domicilio del representado, requisito para la representación judicial por abogado señalo que se encuentra indicado en la parte introductoria de la demanda.

Arequipa,